

Bijlage 1 bij het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2025-2028; “Toelichting bij het raadsvoorstel”

1. Inleiding

Deze bijlage geeft een toelichting op de besluitvorming die we in het bijbehorende raadsvoorstel aan u voorleggen. Dit jaar bestaat de grondexploitatie uit zes locaties te weten:

- Twee locaties waarvoor uw raad eerder een grondexploitatie (hierna ook te noemen: bouwgrond in exploitatie, afgekort BIE) opende en die we nu actualiseren:
 - o Den Hoek;
 - o De Wieken deelgebied ZOED;
- Drie locaties waarvoor we dit jaar een BIE ter vaststelling aan u voorleggen:
 - o Hart van de Baarzen, deelgebied Wonen en Supermarkt;
 - o Isabellaveld fase 2 (voorheen ook bekend als De Hagen fase 2);
 - o Raamse Loop;
- Eén locatie waarvoor nog geen BIE aan u wordt voorgelegd, maar waarbij we vooruitlopend op een toekomstige BIE wel al kosten activeren:
 - o CPO Martini.

2. Locaties en (woningbouw)programma

Genoemde locaties maken deel uit van de grondexploitatie en hebben de volgende programma's:

- Den Hoek:
Deze locatie is in de afrondende fase. Gerealiseerd zijn 78 woningen.
- De Wieken deelgebied ZOED:
Op deze locatie wordt een medisch centrum “zorg onder één dak” (ZOED) ontwikkeld.
- Hart van de Baarzen, deelgebied Wonen en Supermarkt:
De aan u ter vaststelling voorgelegde BIE betreft twee deelgebieden: deelgebied Supermarkt en deelgebied Wonen. Op het deelgebied Wonen worden de volgende koopwoningen gerealiseerd:
 - 8 patiowoningen in het segment middelduur hoog;
 - 10 appartementen in het segment middelduur laag;
 - 6 appartementen in het segment middelduur hoog;
 - 5 appartementen in het segment duur.Op het deelgebied Supermarkt wordt een supermarkt gerealiseerd.
- Isabellaveld fase 2:
Op deze locatie realiseren we:
 - 40 rug aan rug woningen waarvan:
 - o 16 in het segment sociale huur;
 - o 24 betaalbare koopwoningen waarbij de grond in erfpacht wordt uitgegeven;
 - 10 dure koopwoningen;
 - 10 rijwoningen middeldure hoge koop;
 - 7 sociale huur woningen; Over dit deel van het programma lopen de gesprekken met de Charlotte van Beuningen stichting nog.
- Raamse Loop;
Op deze locatie worden 11 sociale huurwoningen gerealiseerd door Woonveste.
- CPO Martini:
Op deze locatie worden 7 patio woningen gerealiseerd middels een collectief particulier opdrachtgeverschap constructie (CPO). De woningen zullen vallen in het segment middelduur lage koop.

3. Jaarlijkse bijstelling indexen/ discontovoet grondexploitaties

Indexen

Om de prijsontwikkeling in de vastgoed- en grondmarkt in te schatten zijn verschillende factoren van belang, waaronder: de economische groei, de bouwproductie, kostenontwikkeling en de ontwikkelingen op de woningmarkt. De indexen zijn, aan de hand van de verwachtingen met betrekking tot deze factoren, voor 2025 en verder vastgesteld als volgt:

	2025	2026	2027+
Vastgoedkosten	4,00%	2,25%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	6,00%	4,00%	2,25%
Grondkosten	3,75%	2,25%	2,25%

Toe te rekenen rente aan de Bouwgronden In Exploitatie (BIE's):

We rekenen in alle grondexploitaties met een omslagrente van 1,2%, hetgeen conform de regelgeving Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)¹ is.

Discontovoet

De door BBV voorgeschreven discontovoet blijft gelijk aan die van vorig jaar, te weten 2%.

Overig

De waardering van gronden en de activering van kosten geschiedt conform hetgeen BBV voorschrijft.

4. Vennootschapsbelasting

Over de gerealiseerde winst binnen de grondexploitatie moet vennootschapsbelasting worden betaald. De financiële consequenties hiervan zijn meegenomen in doorrekening van het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2025-2028 (zie bijlage 4).

5. Evaluatie resultaatverwachtingen

Jaarlijks wordt door uw raad een resultaatverwachting vastgesteld. In het onderstaande leggen wij u een evaluatie voor van de verwachting voor 2024 ten opzichte van daadwerkelijk gerealiseerd in 2024. Voor het overzicht Meerjarenraming saldo grondexploitatie verwijzen wij u naar bijlage 4.

Evaluatie financiële verwachting:

Verschil tussen verwacht- en gerealiseerd exploitatieresultaat 2024:

	Verwacht 2024	Gerealiseerd 2024
Den Hoek	239.261	349.012
Totaal	239.261	349.012

De positieve bijstelling winstneming Den Hoek is met name veroorzaakt door het positief bijstellen van de posten plankosten en woonrijp maken.

Saldo grondexploitatie

Verwacht saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2024: € 1.544.005,-

Gerealiseerd saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2024: € 1.587.974,-

De afwijking is grotendeels te duiden door:

- De bijstellingen vennootschapsbelasting 2023 en 2024;
- De bijstelling winstneming Den Hoek;
- Mutaties in de voorzieningen.

¹ Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)

Reserve grondexploitatie	2024	2025	2026	2027	2028
Saldo 1-1	1.607.814	1.587.974	4.035.760	4.850.219	9.344.469
Winstnemingsprojecten	349.012	2.962.406	954.236	3.912.198	298.929
Verwacht te betalen vpb	-67.777	0	-8.287	-89.118	-1.022
Te betalen vpb 2023	-10.639	0	0	0	0
Afdracht reserve gebiedsoverstijgende kosten		-141.251	-80.323	0	0
Vrijval voorziening t.b.v. saldo grondexploitatie	7.365	0	0	671.171	0
Te vormen verliesvoorziening	-297.802	-373.369	0	0	0
Afdracht Groenfonds		0	-51.167	0	0
Saldo 31-12	1.587.974	4.035.760	4.850.219	9.344.469	9.642.377

Het verwachte eindsaldo van de reserve grondexploitatie is geraamd op € 9,642 miljoen. Vorig jaar was bij het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie verwacht € 1,583 miljoen. Zie de toelichting hieronder bij punt 7 voor alle grondexploitaties voor een duiding van dit verschil.

6. Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2025-2028

De exploitaties worden vastgesteld/ jaarlijks geactualiseerd op basis van:

1. De nieuw vastgestelde indexen;
2. De actuele situatie in het project die volgt uit de voortgang en ontwikkeling;
3. Vastgestelde besluitvorming;
4. Autonome ontwikkelingen.

Den Hoek

Voortgang

Den Hoek is een bouwlocatie in afrondende fase. In totaal worden er 78 woningen gerealiseerd, een mix van sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen, middeldure- en dure koopwoningen, gerealiseerd door meerdere projectontwikkelaars, een CPO groep en particuliere eigenaren. Alle woningen zijn opgeleverd, behalve 5 woningen die op particuliere kavels worden gerealiseerd. Twee daarvan zijn in aanbouw en de verwachting is dat in Q1 2025 wordt gestart met de laatste 3 woningen.

Woonrijp maken:

De start van het woonrijp maken was afhankelijk van de opleveringen van, met name, de ontwikkelaars. Met het ontwerp is rekening gehouden met de uitkomsten van de burgerraad Helvoirt (via de G1000). Zo zijn er groene parkeerplaatsen gerealiseerd met een hoge waterdoorlatendheid. De aanbesteding voor het straatwerk is afgerond in 2024, inmiddels zijn de werkzaamheden volop in uitvoering. De verwachte planning is dat eind maart 2025 de woonrijpwerkzaamheden afgerond zijn. In februari 2025 wordt gestart met de groenwerkzaamheden: beplanting en bomen. Ook wordt er nog een extra speelvoorziening gerealiseerd, de verwachting is dat de speelvoorziening in Q2 2025 gerealiseerd is. Door middel van een participatietraject met kinderen zijn de wensen en eisen opgehaald van de toekomstige gebruikers.

Financieel resultaat

Bijlage 5 geeft de actuele raming.

Resterende winstnemingen op basis van richtlijnen BBV:

- 31-12-2024: € 349.000;
- 31-12-2025: € 102.000.

Verwachte winstnemingen (<i>bedragen x € 1000</i>)	Uvp 2024	Uvp 2025	verschil
2024	239	349	110
2025	40	102	62
Totaal	279	451	+172

De bijstelling ten opzicht van de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie bedraagt afgerond € 172.000 positief (inclusief mutaties rente welke met € 2.000 positief is bijgesteld) en is uit te leggen als volgt (zie ook bijlage 5):

Post	Bijstelling (bedragen * €1000)	Toelichting
Bouwrijp maken	-/- € 8	Meerwerk restpost
Woonrijp maken	+ € 124	Concreet bestek is lager uitgevallen dan vorig jaar geraamd
Plankosten	+ € 52	Kosten zijn opnieuw geraamd en goed in te schatten omdat de grondexploitatie dit jaar wordt afgerond
Opbrengsten	+ € 2	Indexatie
Rente	+ € 2	De wijzigingen in de planning en/of geprognosticeerde kosten en opbrengsten hebben een effect op de hoogte van de rentekosten. Daarom is de post Rente met circa € 2.000 positief bijgesteld.

De Wieken locatie ZOED

Voortgang

Het betreft de locatie van de voormalige Lidwinaschool. Op de locatie wordt een medisch centrum (ZOED) ontwikkeld. Bij deze “Zorg onder één dak” staat het maatschappelijk belang van een brede zorgvoorziening met een accent op zorg en welzijn voor de inwoners van de gemeente Vught voorop. De initiatiefnemers zijn twee huisartsen die momenteel praktijk houden in het gebouw Pax et Bonum. Zij realiseren voor eigen rekening en risico de ZOED op de locatie. Hiertoe hebben we met hen een koop- en realisatieovereenkomst gesloten. Momenteel onderzoeken de initiatiefnemers de opties rondom financiering van de ontwikkeling.

Bouwrijp maken

De gemeente levert het bouwkegel bouwrijp aan de initiatiefnemers, nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. We leveren alleen de grond onder het gebouw inclusief een plint van enkele meters benodigd voor riool, kabels en leidingen en grond benodigd voor 6 spoedparkeerplaatsen voor artsen zelf. De sloop is inmiddels afgerond. De bouwrijpwerkzaamheden worden op korte termijn afgerond.

Woonrijp maken

Op de locatie van de voormalige speelplaats van de Lidwinaschool wordt naast de ZOED ook een parkeerplaats gerealiseerd. De gemeente blijft eigenaar van de grond en zal voor eigen rekening en risico de openbare parkeerplaatsen aanleggen. De twee aanwezige monumentale bomen worden ingepast. De woonrijp werkzaamheden worden naar verwachting in 2026/2027 uitgevoerd.

Financieel resultaat

Bijlage 5 geeft de actuele raming. Bijlage 3 geeft een toelichting bij de risico's. BBV schrijft voor dat als de verwachte opbrengsten van een BIE de verwachte kosten niet kunnen dekken, direct een voorziening ter hoogte van de verwachte eindwaarde wordt aangehouden. De voorziening is per 1-1-2025 aangepast naar de geactualiseerde verwachte negatieve eindwaarde zijnde € 297.802.

Bijlage 5 geeft de actuele raming. Bijlage 3 geeft een toelichting bij de risico's.

Vorig jaar verwacht negatief resultaat: -/- € 308.000,-;

Bijgesteld verwacht negatief resultaat: -/-€ 298.000,-.

Verwacht negatief resultaat (<i>bedragen x € 1000</i>)	Uvp 2024	Uvp 2025	verschil
2027	-308	-298	10
Totaal	-308	-298	+10

De bijstelling ten opzicht van de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie bedraagt afgerond € 10.000 positief (rente is niet bijgesteld) en is uit te leggen als volgt (zie ook bijlage 5):

Post	Bijstelling (bedragen X €1000)	Toelichting
Bouwrijp maken	-/- € 1	Indexatie
Sloopkosten	+ 59	Positief bijgesteld aan de hand van concrete opdrachten
Tijdelijke maatregelen	-/- 17	Beheersmaatregelen groen bomen en eventueel ophogen ivm mogelijke verzakking door weghalen kelder
Woonrijp maken	-/- € 13	Indexatie
Plankosten	-/- € 21	Kosten zijn opnieuw geraamd
Opbrengsten	+ € 3	Indexatie
Rente	+ € 0	De wijzigingen in de planning en/of geprognosticeerde kosten en opbrengsten hebben weinig tot geen effect op de hoogte van de rentekosten. Daarom is de post Rente niet bijgesteld.

Isabellaveld fase 2

Toelichting bij deze nieuw vast te stellen BIE

Voortgang

Afgelopen jaar is het participatietraject afgerond en het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan is verder uitgewerkt in een voorlopig ontwerp en de voorbereidingen voor de aanbesteding zijn gestart, waaronder het uitwerken van het erfpacht instrument. Naar verwachting wordt de aanbesteding in april 2025 gepubliceerd en is voor het zomerreces bekend welke ontwikkelaar de aanbesteding gegund krijgt. Met woonstichting Charlotte van Beuningen

wordt een koopovereenkomst voor de gronden gesloten waar de sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Voordat de bouwrijpwerkzaamheden vervolgens kunnen starten moet er in een gedeelte van het plangebied nog een archeologisch onderzoek (opgraving) worden uitgevoerd. Cultuurhistorisch onderzoeksbureau BAAC start in februari met deze werkzaamheden. De opgraving zal circa 2 weken duren.

Bouwrijp maken

De gemeente verkoopt de kavels bouwrijp deels aan de ontwikkelaar aan wie de gronden na aanbesteding worden gegund en deels aan de Charlotte van Beuningen Stichting. Dat wil zeggen dat de gemeente voor eigen rekening en risico de grond bouwrijp maakt. Nadat de bouwrijp werkzaamheden zijn voltooid en nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, wordt de grond geleverd. De bouwrijpwerkzaamheden vinden naar verwachting plaats in 2025.

Woonrijp maken

De gemeente maakt de openbare ruimte ook voor eigen rekening en risico woonrijp. Naar verwachting vinden deze werkzaamheden plaats in 2027.

Erfpacht:

Ter uitvoering van het coalitieakkoord worden op de locatie, bij 24 rug aan rug woningen, de gronden uitgegeven in erfpacht. Het beleid hiertoe wordt opgesteld. Bij de aanbesteding wordt hier rekening mee gehouden. Het uitgeven van gronden in erfpacht heeft gevolgen voor de grondexploitatie, te weten:

- De BIE draagt de gronden niet over aan de ontwikkelaar/ particulieren, maar aan een (aparte administratieve, conform BBV opgetuigde) constructie, het zogenaamde “erfpachtcomplex”;
- Dit erfpachtcomplex wordt opgenomen in de MVA (materiële vaste activa);
- De BIE ontvangt vanuit dit erfpachtcomplex een waarde (c.q. grondopbrengst) gelijk aan de nominale grondwaarde;
- De kopers van de woningen betalen voor het recht van erfpacht een canon aan de gemeente;
- Deze toekomstige canonbetalingen landen in het erfpachtcomplex;
- De toekomstige aan erfpacht verbonden kosten (beheers en administratielasten en kapitaalslasten in verband met de afdracht aan de BIE) landen ook in het erfpachtcomplex;

Het leveren van grond in erfpacht tegen de vastgestelde canon heeft daarnaast een btw nadeel voor de gemeente. De btw over de kosten bouwrijp maken, voor zover deze rechtstreeks toerekenbaar zijn aan de gronden die we in erfpacht uitgeven, zijn namelijk niet aftrekbaar. We hebben dit nadeel laten berekenen door een btw adviseur en het gaat om een bedrag van circa € 23.000. In de grondexploitatie is hier rekening mee gehouden.

Financieel resultaat

Bijlage 5 geeft de actuele raming. Bijlage 3 geeft een toelichting bij de risico's.

De verwachte eindwaarde van deze grondexploitatie bedraagt € 5.305.244,-.

Naar verwachting kunnen de volgende tussentijdse winsten worden genomen:

2025	€ 2.860.065
2026	€ 191.485
2027	€ 2.253.694

Hart van de Baarzen, deelgebied Wonen en Supermarkt

Toelichting bij deze nieuw vast te stellen BIE

Voortgang

Voor de supermarkt is er eind 2024 op hoofdlijnen een akkoord bereikt met de Lidl en naar verwachting wordt de verkoopovereenkomst in het eerste kwartaal van 2025 ondertekend. Hierna zal direct gestart worden met het voorbereiden van de planologische procedure om op de nieuwe locatie de supermarkt mogelijk te maken en op de huidige supermarkt locatie alleen wonen als bestemming vast te leggen.

De koopappartementen en patiowoningen kunnen pas gerealiseerd worden nadat het IKC de Lichtstraat is uitgebreid en de instanties uit de oude Hertog van Brabantschool zijn vertrokken. Naar verwachting is dit in 2027. De voorbereiding van de tender van de koopappartementen en patiowoningen zal daarom pas eind 2025 worden gestart.

Voor de openbare ruimte is in 2024 een voorlopig ontwerp opgesteld. Dit VO wordt in 2025 uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Dit DO zal voor de zomer 2025 worden opgeleverd, zodat na de zomer 2025 gestart kan worden met de aanbesteding.

Bouwrijp maken

De bouwrijpwerkzaamheden vinden gefaseerd plaats, naar verwachting in een tijdsbestek tussen 2025 en 2027. Naar verwachting starten we in het noordelijk deel zodat (een gedeelte van) het parkeerterrein naast het IKC kan worden aangelegd voordat de uitbreiding van het IKC wordt opgeleverd. Daarnaast zal dan waarschijnlijk ook gestart worden met het bouwrijp maken van de nieuwe supermarkt locatie. Het bouwrijp maken van de locatie van de koopwoningen wordt in 2027 verwacht.

Woonrijp maken

Het woonrijp maken van de openbare ruimte in dit gebied wordt gefaseerd uitgevoerd als de diverse projectonderdelen in het gebied richting oplevering gaan. Na realisatie van de uitbreiding van het IKC en/of de bouw van de nieuwe supermarkt zal het parkeerterrein tussen het IKC en supermarkt worden aangelegd. Na het in gebruik nemen van uitbreiding van het IKC kan de Hertog van Brabantschool gesloopt worden en het gebied tussen het IKC en de nieuwe patiowoningen worden aangelegd met de wadi's en het voet- en fietspad. Pas na oplevering van de koopappartementen en de patiowoningen kan het parkeerterrein aan die zijde worden aangelegd en het woonrijp maken worden afgerond (2028-2029).

Financieel resultaat

Bijlage 5 geeft de actuele raming. Bijlage 3 geeft een toelichting bij de risico's.

De verwachte eindwaarde van deze grondexploitatie bedraagt € 3.665.250,-.

Naar verwachting kunnen de volgende tussentijdse winsten worden genomen:

2025	€ 0
2026	€ 762.751
2027	€ 2.329.674
2028	€ 298.929
2029	€ 273.896

N.B.: de restant winstneming 2029 valt niet in de meerjarenraming saldo grondexploitatie 2025-2028.

Raamse loop

Toelichting bij deze nieuw vast te stellen BIE

Voortgang

Nadat in de zomer 2024 is besloten om te onderzoeken of permanente woningen ter plaatse mogelijk zijn, zijn er stedenbouwkundige varianten gemaakt die voorgelegd zijn ten behoeve van participatie op 27 november 2024. Ook zijn de voorkeuren van invulling van de locatie bij de omgeving opgehaald. Woningstichting Woonveste bekijkt welk woonproduct hierbij past.

Bouwrijp maken

In 2025 ruimen we de locatie leeg waarna we kunnen starten met de (voorbereidingen van de) civieltechnische werkzaamheden.

Woonrijp maken

De woningen betreffen een pre-fab systeem dat modulair zal worden geplaatst. Na plaatsing wordt het openbaar gebied woonrijp gemaakt.

Financieel

Bijlage 5 geeft de actuele raming. Bijlage 3 geeft een toelichting bij de risico's.

Omdat de verwachting is dat in deze grondexploitatie de opbrengsten niet toereikend zijn om de kosten volledig te dekken, treffen we, conform BBV, direct een voorziening ter hoogte van de verwachte eindwaarde. Het saldo grondexploitatie is ruimschoots toereikend om deze voorziening te kunnen treffen. Het verwachte geprognosticeerde verlies (eindwaarde) bedraagt € 373.369,-.

CPO Martini

We werken aan planvoorbereiding voor deze locatie. Bij deze locatie verwachten we per 1-1-2026 een grondexploitatie (BIE) aan uw raad ter vaststelling voor te leggen. In dit raadsvoorstel vragen we u om het vorig jaar verstrekte investeringskrediet aan te vullen. Zodat het krediet toereikend is om de in 2025 verwachte (voorbereidings-) kosten te kunnen dekken.

Besteed in 2024	Toelichting bij besteding in 2024
€ 21.500	De kosten zijn besteed aan onderzoeken en interne uren. De vereniging van het CPO is uiteindelijk opgericht in april 2024. Eind oktober hebben we een concept stedenbouwkundig plan van het CPO ontvangen. Na een aantal wijzigingen heeft de gemeente nu met het CPO een goed uitgangspunt om tot een definitief stedenbouwkundig plan te komen.

	Toelichting bij verwachte kosten 2025
Verwachte kosten in 2025 € 115.000	Om de voortgang in het project te borgen en de in 2025 verwachten werkzaamheden te kunnen uitvoeren vragen we u het beschikbare gestelde krediet aan te vullen. Dit in verband met de volgende verwachte werkzaamheden (in totaal voor 2025 geraamd op € 115.000): - Interne uren; - Participatietraject; - Planeconomisch advies; - Fiscaal advies; - Bestekken opstellen bouwrijp maken; - (Voorbereiden) ruimtelijke procedure.

Om deze kosten te kunnen maken vragen we u het bestaande krediet aan te vullen met € 40.000.

7. Voorzieningen

De Wieken deelgebied ZOED:

Zoals gezegd houden we voor deze locatie, ter hoogte van de verwachte negatieve eindwaarde, een voorziening aan van € 297.802,-.

Raamse loop:

Ook bij deze locatie houden, ter hoogte van de verwachte negatieve eindwaarde, een voorziening aan van € 373.369,-.

De Hagen fase 1:

Deze grondexploitatie is gesloten per 31-12-2020. Binnen het saldo grondexploitatie houden we in verband met deze ontwikkeling een voorziening aan ten behoeve van de aanleg en onderhoud van het nog te realiseren geluidsscherm ter grootte van € 1.330.000,-.

Dit bedrag is opgebouwd uit:

- € 1.300.000 exclusief btw (kosten aanleg scherm);
- € 30.000 exclusief btw (onderhoud).

Uitgangspunten daarbij zijn de kaders van het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan zijn als geluidwerende maatregelen opgenomen de beoogde dove gevelwoningen alsmede een geluidsscherm. Aanleg van het scherm geschiedt in afstemming met Rijksinfra in verband met de realisatie PHS.

Op basis van de in 2023 met ProRail gesloten overeenkomst over aanleg van het scherm lijkt de voorziening nu voldoende om verplichtingen voortkomend uit realisatie en onderhoud aan ProRail te kunnen voldoen. Een doorrekening met de in de overeenkomst aangegeven index, waarbij gerekend is met een gemiddelde index op basis van de afgelopen jaren, is passend binnen de afspraken. Echter, het is niet te voorspellen hoe de in de overeenkomst genoemde index zich daadwerkelijk zal ontwikkelen. Indien in de toekomst mocht blijken dat de verwachting niet langer is dat het voorziene bedrag afdoende is, zullen we de dekking van mogelijk extra kosten meenemen in de actualisatie van de BIE Isabellaveld fase 2, dan wel de voorziening ophogen.

Taalstraat Torenstraat:

Het betreft een al gesloten grondexploitatie. De restantvoorziening (€ 7.365) valt vrij en wordt overgedragen naar de BOR in verband met de laatste werkzaamheden.

8. Financiële en programmatische resultaatverwachting 2025-2028

Jaarlijks wordt door uw raad een resultaatverwachting vastgesteld. De verwachting volgt uit de geactualiseerde exploitaties.

Financiële resultaatverwachting 2025:

- Verwacht te realiseren tussentijdse winstnemingen van € 2.962.406,-;
- Een saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2025 van € 4.035.760,-;
- Een cumulatieve stand van de voorzieningen per 31-12-2025 van € 2.001.171,-.

Voor een nadere onderbouwing van de totale cijfers verwijzen wij u naar bijlage 4.

Risico inventarisatie

De risico's zijn opnieuw geïnventariseerd. Bijlage 3 geeft hier een toelichting bij.

De reservering voor de geïnventariseerde risico's bedragen in totaal:

Risicoinventarisatie (<i>bedragen x € 1000</i>)	2025	2026	2027	2028
Som van de risico's	1.410	1.410	1.410	620

Reserve grondexploitatie

Het overschot op de reserve grondexploitatie bedraagt de komende jaren:

Totaal overschot reserve grondexploitatie (<i>bedragen x € 1.000</i>)	2025	2026	2027	2028
	4.035	4.850	9.344	9.642
Som van de risico's	1.410	1.410	1.410	620
Totaal overschot reserve grondexploitatie	2.625	3.440	7.934	9.022

Het saldo grondexploitatie is ruimschoots toereikend om de risico's te dekken.

Daarnaast bedraagt de stand van de voorzieningen de komende jaren:

Voorzieningen grondexploitatie (<i>bedragen x € 1.000</i>)	2024	2025	2026	2027	2028
Cumulatieve stand voorzieningen grondexploitatie per 1-1	1.347	1.627	2.001	2.001	1.330
Onttrekkingen totaal	-17			-671	
Toevoegingen	297	373			
Cumulatieve stand voorziening grondexploitatie per 31-12	1.627	2.001	2.001	1.330	1.330